

**KARAKTERISTIK HAK MILIK ATAS TANAH DAN RUMAH YANG  
PEROLEHANNYA MELALUI LELANG**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NAROTAMA  
SURABAYA  
2016**

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah S.W.T., atas segala karunia dan Ridho-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul: “KARAKTERISTIK HAK MILIK ATAS TANAH DAN RUMAH YANG PEROLEHANNYA MELALUI LELANG”.

Penulisan tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya (FH UNNAR). Selama melakukan penulisan tesis, penulis mendapatkan banyak pengetahuan dan masukan serta bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Hj. Rr. Ishwachyu Dhaniarti DS, S.T.,M.HP. Selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya.
2. Bapak Prof. Dr. H. Afdol S.H., M.S. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, merangkap sebagai pembimbing tesis.
3. Bapak M. Saleh, S.H.M.H, selaku Wakil Dekan Fakultas Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya.
4. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
5. Bapak Dr. J. Andy Hartanto, S.H., M.H., Ir., MMT, Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan selaku Dosen Pembimbing tesis.

6. Seluruh Bapak/Ibu staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, dan telah banyak memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
7. Seluruh staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum dan Perpustakaan Universitas Narotama Surabaya.
8. Istri tercinta, yang telah memberi inspirasi, selalu memberikan semangat, pengertian serta hati yang luas, kesabaran, cinta dan do'a, serta kasih sayang yang sangat tulus.
9. Teman-teman terbaik di Mkn Angkatan ke 2 selama masa kuliah, pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya yang namanya tidak bisa disebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa tesis ini tidaklah sempurna. karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk menyempurnakan penulisan tesis ini. Semoga tesis ini dapat memberi manfaat bagi kita semua.

Surabaya, Februari 2016

Penulis,

Wildan Wiyanto, S.H.

## ABSTRACT

*The research material characteristics of property rights over the land and the house that is acquired through an auction, the issues discussed whether the purchase of land and building houses by public auction are not approved by the owner of the object of auction lawful and whether the official auction may be requested insurance contested by the winners of the auction due to the owner refused emptying the auction object. The study used the approach of legislation and approach to the concept, obtained a conclusion as follows: Auction officials should be held accountable contested by the winners of the auction due to the owners refused to empty the auction objects, because the operator of the auction, since the object of the auction submitted to the Office of the Auction, since it must secure an auction object by placing their employees to keep the auction object. If in fact the object of the auction is still occupied by the owner of the auction objects without a valid reason, which berartiu Auction officials should not carry out auctions because of noncompliance with the terms of pre auction. If it still implement it by publishing the minutes of the auction, the auction treatise is flawed. This means that because of inaccuracy dalam Auction officials carrying out the auction resulted in the winning bidder and the losses suffered due to negligence Auction officials accountable for the losses.*

*Keywords: Characteristics, Object, Auction..*

PRO PATRIA

SURABAYA



## ABSTRAK

Materi penelitian karakteristik hak milik atas tanah dan rumah yang perolehannya melalui lelang, permasalahan yang dibahas apakah pembelian tanah beserta bangunan rumah melalui lelang umum yang tidak disetujui oleh pemilik obyek lelang sah menurut hukum dan apakah Pejabat Lelang dapat dimintakan pertanggung jawaban gugat oleh pemenang lelang akibat pemilik menolak mengosongkan obyek lelang. Penelitian menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konsep, diperoleh suatu kesimpulan sebagai berikut: Pejabat Lelang dapat dimintakan pertanggung jawaban gugat oleh pemenang lelang akibat pemilik menolak mengosongkan obyek lelang, karena selaku pelaksana lelang, sejak obyek lelang diserahkan kepada Kantor Lelang, maka sejak itu harus mengamankan obyek lelang dengan menempatkan pegawainya untuk menjaga obyek lelang. Apabila kenyataannya obyek lelang masih diduduki oleh pemilik obyek lelang tanpa alasan yang sah, yang berarti seharusnya Pejabat Lelang tidak melaksanakan lelang karena tidak dipenuhinya syarat pra lelang. Apabila tetap melaksanakannya dengan menerbitkan risalah lelang, maka risalah lelang tersebut adalah cacat hukum. Hal ini berarti bahwa karena ketidakcermatan Pejabat Lelang dalam melaksanakan lelang mengakibatkan pemenang lelang menderita kerugian dan Pejabat Lelang karena kelalaiannya bertanggung gugat atas kerugian tersebut.

Kata Kunci: Karakteristik, Obyek, Lelang.

PRO PATRIA

SURABAYA

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	I
KATA PENGANTAR .....	ii
DAFTAR ISI .....	iv
BAB I : PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	15
1.3. Tujuan Penelitian .....	16
1.4. Manfaat Penelitian .....	16
1.5. Tinjauan Pustaka .....	16
1. Fungsi Jaminan .....	16
2. Prosedur Lelang .....	19
1.6. Metode Penelitian .....	23
a. Pendekatan Masalah .....	23
b. Bahan Hukum .....	23
c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum .....	24
1.7. Pertanggungjawaban Sistematika .....	24
BAB II : PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI TANAH BESERTA BANGUNAN RUMAH MELALUI LELANG UMUM YANG TIDAK DISETUJUI OLEH PEMILIK OBYEK LELANG .....	25

1. Perlindungan Hukum Pemenang Lelang .....	27
2. Pembelian Tanah dan Bangunan Melalui Lelang .....	27
3. Jenis Lelang .....	31
<b>BAB III : TANGGUNG GUGAT PEJABAT LELANG</b>	<b>36</b>
<b>TERHADAP PEMENANG LELANG AKIBAT PEMILIK</b>	<b>44</b>
<b>MENOLAK MENGOSONGKAN OBYEK LELANG .....</b>	
1. Konsep Tanggung Gugat .....	
2. Tanggung Gugat Pejabat Lelang .....	58
2.1. Tanggung Jawab Pejabat Lelang Pada Pra Lelang .	58
2.2. Tanggung Jawab Pejabat Lelang Pasca Lelang .....	62
<b>BAB IV : PENUTUP.....</b>	<b>66</b>
1. Kesimpulan .....	89
2. Saran .....	89
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>90</b>

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1. Kesimpulan**

1.2.1. Pembelian tanah beserta bangunan rumah melalui lelang umum yang tidak disetujui oleh pemilik obyek lelang sebagai pembeli yang sah menurut hukum, dan mendapatkan perlindungan hukum. Sebagai pembeli di pelelangan umum sebagaimana pasal 499 B.W., merupakan pembeli yang beritikad baik dan dapat mempertahankan haknya atas obyek lelang. Apabila obyek lelang masih dikuasai oleh pemilik lelang dengan cara tidak bersedia mengosongkan, maka dapat meminta bantuan aparat untuk melakukan eksekusi.

1.2.2. Pejabat Lelang dapat dimintakan pertanggungan gugat oleh pemenang lelang akibat pemilik menolak mengosongkan obyek lelang, karena selaku pelaksana lelang, sejak obyek lelang diserahkan kepada Kantor Lelang, maka sejak itu harus mengamankan obyek lelang dengan menempatkan pegawainya untuk menjaga obyek lelang (pegawai tersebut adalah orang-orang yang berada di bawah tanggungan pejabat lelang). Apabila kenyataannya obyek lelang masih diduduki oleh pemilik obyek lelang tanpa alasan yang sah, yang berarti seharusnya Pejabat Lelang tidak melaksanakan lelang karena tidak dipenuhinya syarat pra lelang. Apabila tetap melaksanakannya dengan menerbitkan risalah lelang, maka risalah lelang tersebut adalah



cacat hukum. Hal ini berarti bahwa karena ketidakcermatan Pejabat Lelang dalam melaksanakan lelang mengakibatkan pemenang lelang menderita kerugian dan Pejabat Lelang karena kelalaiannya bertanggung gugat atas kerugian tersebut.

#### **4.2. Saran**

4.3.1. Hendaknya pemenang lelang dan Pejabat Lelang meminta bantuan kepada aparat negara (Polisi) untuk mengeksekusi obyek lelang dengan memerintahkan dengan paksa pemilik obyek lelang untuk segera meninggalkan atau mengosongkannya.

4.2.2. Hendaknya pemenang lelang menggugat Pejabat Lelang atas dasar perbuatan melanggar hukum berupa penggantian biaya, rugi dan bunga, atas dasar kelalaiannya mengakibatkan timbulnya kerugian.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

Djojodirdjo, Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982

Djumhana, Muhammad, *Hukum Di Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bkti, 2000

Geme, Maria Theresia, *Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam Pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya* Malang, 2012

Hadjon, Philipus M., *Fungsi Normatif Hukum Administrasi Dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih*, Pidato Pengukuhan Guru Besar, Universitas Airlangga, Surabaya, 1994

\_\_\_\_\_, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987

Indroharto, *Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996.

Lotulung, Paulus Effendi, *Himpunan Makalah Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Cet. Kencana, Jakarta, 2005

\_\_\_\_\_, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2009

Mertokusumo, Sudikmo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999

Pitlo (Alih Bahasa M. Isa Arief), *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, Intermasa, Jakarta, 1986

Raharjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, CitraAditya Bakti, Bandung, 2000

Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013

Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Jakarta, 1999

Sianturi, Purnama Tiora, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2008

Simorangkir, O.P., *Kamus Perbankan*, Bandung : Bina Aksara, 1989

Situmorang, Victor M. dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993

Soemitro, Rochmat, *Pengaturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 1987

Soetantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1998

Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1986

Syahrani, Riduan, *Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Umum*, Pustaka Kartini, Jakarta, 1998

\_\_\_\_\_, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1999

Tobing, Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980

**Internet:**

[www.balailelang.co.id/index](http://www.balailelang.co.id/index)